

谁来为小产权房埋单?

近日,深圳市正式公布了《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》,《决定》规定“符合确权条件的,按规定办理初始登记,依法核发房地产证”。此举,在业内掀起轩然大波,将一度淡出人们视野的小产权房问题,再次推到了风口浪尖,挑动着包括深圳在内的全国楼市以及购房者的神经。 晚报记者 梁冰

深圳小产权房《决定》首开先例

该《决定》的出台,多少给了购买小产权房的消费者一些希望和遐想的空间

由于该《决定》规定,符合确权条件的,按规定办理初始登记,依法核发房地产证。所以,不少人将其解读为深圳小产权房将要“转正”,进入流通领域,“意味着深圳小产权房可在全国拿到首个‘准生证’”。

然而,6月2日正式公布的《决定》提出,对深圳市农村城市化进程中出现的违法建筑,将采取分类处理的办法,只有符合确权条件的部分违法建筑才可依法核发房产证。深圳市人大常委会常务副主任李华楠表示,《决定》秉承了对违法建筑严厉打击、严格查处的精神原则,许多条文并没有比原有规定放宽,而是更加严格。

不过,不管严格不严格,该《决定》的出台,多少给了购买小产权房的消费者一些希望和遐想的空间。

“看到深圳市发布的解决小产权房的《决定》后,我一直在关注着相关报道。心想郑州市或者建设部或许也会出台相应的政策,给小产权房‘正身’,矫正这个房地产市场的‘畸形儿’。”郑州市民杜永生说,当初买小产权房是出于高房价下的无奈,因为一直拿不到产权证,心中总是处于不安之中,也总是幻想着政府能够早日解决这个问题。

作为开发商一方,曾建设过小产权房项目,现为郑州你好置业公司总裁的曹天表示,很无奈、很麻烦。他说,小产权房的问题不解决,最终吃亏、受害的将是购房者。

在曹天看来,小产权房让开发商的处境很尴尬。从某种程度上来说,小产权房抑制了当地的房价上涨。小产权房社区也并非是非低端社区的代名词,他们开发建设的“风雅颂”项目,就是一个很好的例子,物业管理规范,小区环境优美,连续多年在“3·15”活动中都是零投诉。



孙显图

“此番深圳市出台的《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》无疑在小产权房问题的解决方法上开了一个先例,这是历史的必然性,小产权房的问题迟早要解决,拖着不是办法。”曹天认为。

无解方程期待政策给出答案

深圳市出台的地方性政策将会促使中央政府尽快出台相关的法律条文,来规范、健康市场

面对众说纷纭的“小产权”处理办法,有专家认为不同地域出现小产权的历史因素并不相同,深圳“小产权房”准生证,不具有代表意义。

“但是,有一定的借鉴意义。”河南财经学院教授刘社表示,深圳市出台的地方性政策将会促使中央政府尽快出台相关的法律条文,来规范、健康市场。

刘社讲道,原本属于渔村的深圳,其所属大量土地都为集体土地。该城市的快速发展使其形成众多城中村,也由此形成了深圳独特的历史遗留问题。而其他城市却不尽相同。以郑州为例,小产权房主要包括两类,一类是村民的安置房中剩余的房产,另一类是与村民没有关系,完全出于利益考虑,为城市居民建造

的房屋。在郑州市北边的城郊接合部,小产权房已经越来越多。而在北京的密云、涿州等地,小产权房更是蔚为壮观。

“不管是北京,还是郑州,都暴露出法律、法规在此方面的空白,因此才会有大量的小产权房得以出现和生存。”在刘社看来,小产权房之所以有市场,一方面是因为高房价下人们被逼无奈,所以铤而走险;从另一方面来说,小产权房的房价也显示出房屋除去地价和各种税费的真实成本。

对于深圳市出台的《决定》,河南振兴房地产(集团)有限公司副总经理孙军展持赞同的态度。他说,小产权房虽然存在很多问题,但是对于已经发生的事实,还是应当以积极的态度给予解决为好。这是一个最终要解决的问题。“即使以后不放开,也要把以前已经成为事实的项目放开。”

不过,刘社和孙军展一致认为,如果对小产权房不进行严格的把控,那么势必会造成市场的无序竞争,对现有商品房造成较大冲击。这对广大开发商来说,是不公平的。

“目前,小产权房问题依旧是一个无解方程。较好的做法是,国家出台统一的政策,各地政府根据当地实际情况具体对待。将责任单推给谁,都不公平。”刘社建议。

相关链接

什么是小产权房

“小产权房”并不是一个法律上的概念,它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。目前通常所谓的“小产权房”,也称“乡产权房”,是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。所以,“小产权”其实就是“乡产权”、“集体产权”,它并不真正构成严格法律意义上的产权。说的再直白一些,“小产权房”是一些村集体组织或者开发商以新农村建设等名义出售的、建筑在集体土地上的房屋或是由农民自行组织建造的“商品房”。

和一般意义上的商品房相比,“小产权房”没有土地出让金概念,也没有开发商疯狂的利润攫取,所以,“小产权房”的价格,一般仅是同地区商品房价格的1/3甚至更低。“廉价”是大量城镇居民顶着产权风险购买“小产权房”的根本原因。

小产权房的法律属性

乡产权房只要依法办理了相关审批手续,其就是合法建筑,法律是允许乡村集体在集体土地上建造住宅的。因此,并非只要是乡产权房就是非法建筑。

既然是合法的,那么乡产权房是否可以购买和转让呢?根据《中华人民共和国土地管理法》的规定,农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。而农村宅基地属集体所有,村民对宅基地也只享有使用权,农民将房屋卖给城市居民的买卖行为不能受到法律的保护,也就不能办理土地使用证、房产证、契证等合法手续。由此可见,乡产权房是不能向非本集体成员的第三人转让或出售的。但这并不是说乡产权房就不能转让,而是说其转让或销售的对象是有限制的,只能在集体成员内部转让、置换。

抄底房企实实在在捡了大便宜

房地产行业依旧是资本角逐的“洼地”,资本利益的驱动让行业外资本大举进军房地产市场,在经济低迷期,寻找企业新的发展点

一度低迷的房地产市场为何被外来企业纷纷试水?记者试图采访到这几家有着行业外背景的新进开发商。但几经周折,虽然联系上了企业的有关负责人,但他们全都讳莫如深,三缄其口,态度颇令人费解。

“三外(外行、外资、外来)企业逆势而动,在河南跑马圈地,说明房地产市场蕴藏着巨大的商机。”河南盛润置业副总经理吴建军认为,如此大量的非房地产企业涉足该行业,至少说明了两个问题:一是本土老牌房地产企业普遍钱紧,二是外来资本对房地产市场及其资金回报率都充满了信心。

“省农科院二期那块地,仅保证金就有2亿元,有几个开发商可以拿得起?”吴建军对目前郑州房地产企业面临的现状不置可否。

上官同君则直言不讳地说:“英地置业在2009年春节前成功摘取省农科院二期住宅用地,实实在在地捡了个大便宜,每亩304万元的地价,让河南多少房地产商顿足捶胸,特别是让有实力竞争的河南老牌房企,多少叹息留在了金融危机后的河南楼市里。”

“这些携雄厚资本登陆河南楼市的房企,是在用一种逆势思维的心态看好河南房地产行业的前景,并大举进入房地产行业,在房地产行业

寻找新的盈利模式和利润增长点。”上官同君说,这是典型的外来资金抄底河南楼市。原来没有做过房地产开发的外行业资金看好河南楼市的发展前景,携雄厚的资金实来抄底河南楼市,这其中折射出自2008年金融危机影响下的楼市现状。

而这一切在河南财经学院教授刘社看来,说明房地产行业依旧是资本角逐的“洼地”,资本利益的驱动让行业外资本大举进军房地产市场,在经济低迷期,寻找企业新的发展点。

这种情况对未来房地产市场的影响,上官同君表示,“三外”资本进入楼市,积极的一面体

现较多。

他说,首先会加快楼市中房企的优化分化,给河南楼市传递了一个“实力至上,现金为王”的发展标杆;其次,外来资本进入后找项目的渠道较多,将加快民间二手土地项目的流转,促使河南楼市向“专业化房地产运营”;再次,新进房地产企业将给整个地产行业带来致命的“软冲击”,具体体现在企业的经营观念上,所谓“思路决定出路”。

“金融危机冲击下的河南房企,正上演着一场‘变则生,不变则亡’的经营思想的革命。”上官同君预言。

全国大中城市正上演抢地狂潮

无论是行业外资金的涌入,还是行业内对土地市场的争夺,都说明房地产企业在全面复苏,“全球金融风暴赶不上居住文化对老百姓的影响”

放眼全国,最近一段时间以来,关于大中城市上演抢地狂潮的新闻屡屡见诸报端。

据报载,从5月5日到21日短短17天时间里,北京土地交易共16宗,交易金额达到43.8484亿元,是2009年前4个月交易总额的1.5倍。

有媒体表示,“拿地大戏”将在京城6月继续上演,业内人士预估新地王会突破80亿元。经过一年的沉寂后,包括北京在内的全国土地市场正在迅速回暖。

在上海、福州、温州等城市,甚至出现多家开发商争抢同一块土地的现象,新的单价“地

王”或总价“地王”也在土地市场回暖后在各地先后登场。

4月7日,在温州,多家开发商持续一个多小时争夺原温州长运集团地块,经过14个回合的争夺,最终以9亿元,超过50%的溢价成交。而楼面地价每平方米达到19607元,是去年以来的全国最高价。4月30日,杭州上城区南山路地块则再次刷新单价地王纪录,成交楼面地价每平米46000多元。5月13日,上海徐汇区斜土街道107街坊(船厂路地块)则以12亿元的底价被绿地集团竞得,这是今年以来上海出让的最贵地块。

除了地王频出,万科、华润等大牌房企也纷纷出手,增加土地储备。5月份实现销售面积69.7万平方米、销售金额64.1亿元的万科,由于资金充裕,5月份以来分别在无锡、佛山、沈阳以及青岛等地新增6个项目,将23亿元资金砸向二线城市的土地。

无独有偶,6月3日,华润置地董事总经理王印在股东会表示,发行新股所筹集的42.4亿港元将用作增加土地储备,因为目前的土地价格相对合理。

深圳市泰辰置业顾问有限公司分析认为,土地市场的活跃说明在市场回暖的情况下,开

发商对市场的信心正在逐渐恢复,加上销售业绩较好以及银行贷款政策的放松,使开发商的资金相对比较充裕。

“无论是行业外资金的涌入,还是行业内对土地市场的争夺,都说明房地产企业在全面复苏。”河南省房地产业商会秘书长赵进京认为,全球金融风暴对中原经济的影响,赶不上居住文化对老百姓的影响。“住有所居”是中原大地几千年遗留下来的观念,老百姓不管手有没有钱,都希望有一个自己的“窝”,只不过是“钱少买小房,钱多买大房”,这种刚性需求短期内不会改变。